

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

P.E. n. [REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni

**MARTE SPV SRL per conto di
Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove
di Sacco – Società Cooperativa
contro**

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 2
<u>2.0. Descrizione generale del Lotto Unico</u>	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione, Qualità, Composizione, descrizione catastale,	pag. 3
Confini, Provenienza, Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 4
Valutazione Lotto e Garanzia per vizi,	pag. 5
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 5
Regolarità edilizia, Previsioni Urbanistiche	pag. 6
<u>3.0 Conclusioni</u>	pag. 8
Elenco allegati	pag. 8

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 17.03.2022, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott. G. G. Amenduni, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 23/09/2021 rep. n. 4177, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 46834/31010 in data 03/11/2021, promosso da MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fisc. 04634710265, contro i signori [REDACTED]

[REDACTED]

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati - Comune di Correzzola (PD) – via Canove

Foglio 18 - particella 54 – sub 4, cat A2

Foglio 18 - particella 54 – sub 6, cat C6

Tutti di proprietà di 1/6 di [REDACTED] e di 4/6 di [REDACTED]

Si evidenzia che i beni erano in precedenza descritti come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati - Comune di Correzzola (PD) – via Canove

Sezione B Foglio 13 - particella 54 – sub 4, cat A2

Sezione B Foglio 13 - particella 54 – sub 6, cat C6

Tutti di proprietà di 1/6 di [REDACTED] di 4/6 di [REDACTED]

E pertanto l'atto di pignoramento così come la relativa istanza di vendita non presentano errori di descrizione e/o individuazione catastale dei beni e degli esecutati, e si ritiene che i beni oggetto della presente siano correttamente identificati.

Il legale Avv. Paolo Cafuri, è stata nominato Custode ex art. 559 c.p.c. dei beni immobili pignorati, il quale ha depositato nel fascicolo agli atti, in data 21/12/2021, nota in cui si evidenziava che l'attuale pignoramento grava la quota di 5/6 dell'immobile, su cui insiste altro procedimento esecutivo, in particolare quello con RG n 180/2019.

In data 15/03/2022 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sugli immobili, alla presenza del Custode, in cui ho potuto eseguire il rilievo fotografico ed il rilievo geometrico allegati alla presente, allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (Catasto).

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento, situati a Correzzola (PD), in via Canove (in prossimità del n. civico 3), sono costituiti da:

- Abitazione di tipo civile, di tipologia porzione di bi-familiare, con accesso da cortile comune, disposta al piano terra e primo, censita alla particella 54 sub 4 del foglio 18 del Comune di Correzzola, di proprietà dei signori [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 4/6,
- Garage, censito alla particella 54 sub 6 del foglio 18 del Comune di Correzzola, di proprietà dei signori [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 4/6,

- Cortile comune, ad altri beni, da cui avviene l'accesso pedonale e carrabile, censito al Catasto terreni Comune Correzzola foglio 18 particella 54.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della descrizione catastale, al fine della successiva vendita si identificano i beni pignorati, come un unico Lotto, come di seguito meglio descritto.

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 5/6 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata: [REDACTED]

Ubicazione: il lotto é sito a Correzzola (PD) in via Canove (in prossimità del civico n 3).

Qualità: trattasi di porzione di edificio bi-familiare a destinazione "abitazione civile" con garage esclusivo e cortile comune.

Composizione: Abitazione composta da portico, salotto, bagno, wc, camera e guardaroba al piano terra, due camere (entrambe con ampie terrazze) e wc al piano primo. Garage.

Superficie commerciale dell'abitazione e del garage, al lordo dei muri esterni (mq 168) e del cortile (computato al 5%), per mq 693 (in quota al 50% di complessivi mq 1386 di scoperto), mq 34,65. Totali 168,14 + 34,65 = 202,79 mq.

Comproprietari: signora [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota 1/6.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Correzzola (PD), foglio 18 particella 54, subalterno 4, categoria A/2, cl. 2 (*abitazione*), consistenza vani 6, superficie catastale 141 mq (superficie escluse aree scoperte mq 129), rendita 495,80 euro, via Canove, piano T-1 (a seguito di *Variazione per allineamento mappe* dell'08/07/2015 protocollo n. 56/2015). Vedi foglio partita e scheda allegate.

Catasto Fabbricati comune di Correzzola (PD), foglio 18 particella 54, subalterno 6, categoria C/6, cl. 1 (*garage*), consistenza mq 14, superficie catastale 19 mq, rendita 17,35 euro, via Canove, piano T (a seguito di *Variazione per allineamento mappe* dell'08/07/2015 protocollo n. 56/2015). Vedi foglio partita e scheda allegate.

L'edificio risulta costruito sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 18 alla particella n. 54, *Ente Urbano* di are 16.52. Vedi l'estratto di mappa allegato. Le particelle pignorate risultano intestate catastalmente al sig. [REDACTED] [REDACTED] come sopra identificato, per il diritto di proprietà di 1/6, alla signora [REDACTED] [REDACTED] come sopra identificata, per il diritto di proprietà di 4/6, alla signora [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/6. Il cortile risulta censito in comune con i confinanti subalterni 3 e 5.

Confini: il terreno, su cui è eretto l'edificio, confina a nord con la strada pubblica via Canove, sugli altri lati con terreni, di altra proprietà. Il Lotto oggetto della presente confina a est, nord e sud con cortile comune e confina ad ovest con la restante porzione di edificio (bi-familiare) di cui al subalterno 3 di proprietà dei signori [REDACTED] per il diritto di proprietà di 4/6, c [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/6 e di [REDACTED] per la restante quota di proprietà di 1/6.

Provenienza: Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli attuali proprietari, a seguito del seguente atto:

- denuncia di successione del 06/02/2007 di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Padova il 01/02/2008 al numero di repertorio n 175/2008, trascritta il 26/05/2008 ai n 22852/12979 devoluta per legge; accettazione espressa di eredità trascritta il 24/01/2008 ai nn 3531/1944;

- all'esecutata [REDACTED] la quota pari a ½ di piena proprietà (1/2 a [REDACTED] [REDACTED] del terreno comune di Correzzola Sez. B foglio 18 particelle 53 e 54, è pervenuta per atto di compravendita del 11/05/1978 numero di repertorio 391 del Notaio Luigi Fasani sede Chioggia (VE) trascritto il 05/06/1978 ai nn 9982/8107.

Occupazione: i beni sono attualmente liberi.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un edificio con tipologia porzione di bi-familiare a due piani fuori terra, con relativo garage, e con cortile ed accesso, pedonale e carrabile, in comune con altri, dalla pubblica via.

La disposizione interna attuale dei locali dell'abitazione rilevata con il sopralluogo, corrisponde a quella riportata nella scheda catastale, a meno di alcune modifiche di tramezze non portanti interne.

L'abitazione è stata costruita nel 1995 ed oggi presenta uno stato di finitura al grezzo avanzato; mancano alcune componenti quali il generatore di calore per la

climatizzazione invernale, parte dell'impianto elettrico, parte delle finiture. Le facciate esterne dell'edificio solo intonacate e privo di tinteggiatura esterna.

L'altezza utile dei locali è di cm 270 al piano terra e al piano primo.

Il terreno è recintato e piantumato.

Vedasi le foto allegate per maggiori dettagli.

La superficie commerciale dell'abitazione e del relativo garage, è di mq 202,79 ed è stata calcolata come di seguito indicato:

- Per il portico 33,45 mq lordi dei muri, con coefficiente riduttivo pari a 0,40 = 15,05 mq,
- Per il piano terra 81,90 mq lordi dei muri,
- Per il piano primo 48 mq lordi dei muri,
- Per il garage 17,70 mq, con coefficiente riduttivo pari a 0,50 = 8,85 mq,
- Per le terrazze al piano primo 47,80 mq, con coefficiente riduttivo di 0,30 = 14,34 mq.
- Per il terreno che è in comune, per mq 1652 lotto terreno, e mq 1386 di scoperto complessivi per le due porzioni di bi-familiare, ovvero 693 mq a porzione, ridotto del coefficiente 0,05 = 34,65 mq,

Per totali $15,05+81,90+48+8,85+14,34+34,65 = 202,79$ mq

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2021, ho riscontrato valori variabili fra 860 e 890 €/mq per unità a destinazione residenziale, inserita in zona centrale e con finiture normali. Si può assumere un valore medio ridotto per l'edificio in questione in ragione:

- 1) Della posizione defilata rispetto al centro abitato ed ai principali servizi di 0,95,
- 2) Per la mancanza di alcune parti impiantistiche/finitura 0,80,

il valore unitario medio risulta pertanto:

$$890 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,80 = 676,40 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 202,79.

$$V_{\text{mercato}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 202,79 \times \text{€/mq } 676,40 \\ = \text{€ } 137.167,00 \text{ (centotrentasettemilacentosessantasette/00)}.$$

Il valore del diritto venduto è pari a 5/6 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{\text{diritto venduto}} = V_{\text{mercato}} \times 5/6 = \text{€ } 137.167,00 \times 5/6 = \text{€ } 114.305,96$
(centoquattordicimilatrecentocinque/96).

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{\text{mercato lotto}} = \text{€ } 114.305,96 \times 0,90 = \text{€ } 102.875,37$

Approssimato a 103.000 euro (centotremila/00).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Alla data del 3/11/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2010

Registro Particolare 9017 Registro Generale 39111

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 05/10/2010 rep. n. 9351/2010 emesso da Tribunale di Padova, gravante su immobili siti in Correzzola (PD) sezione urbana B foglio 13 particella 54 sub 3 e particella 54 sub 4 particella 54 sub 5 e particella 54 sub 6, Correzzola foglio 18 particella 164; capitale € 153.131,42 totali € 157.500,

██
██
A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC. COOP. A R.L. con sede in Piove di Sacco cod. fisc. 00311340285.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2010

Registro Particolare 9018 Registro Generale 39112

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 05/10/2010 rep. n. 9351/2010 emesso da Tribunale di Padova, gravante su immobili siti in Correzzola (PD) sezione urbana B foglio 13 particella 54 sub 3 e particella 54 sub 4 particella 54 sub 5 e particella 54 sub 6, Correzzola foglio 18 particella 164; capitale € 100.000, totali € 100.000,

CONTRO ██
██

A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC. COOP. A R.L. con sede in Piove di Sacco cod. fisc. 00311340285.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012

Registro Particolare 3644 Registro Generale 24725

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 04/06/2012 rep. n. 459/2012 emesso da Tribunale di Venezia, gravante su immobili siti in Correzzola (PD) sezione urbana B foglio 13 particella 54 sub 3 e particella 54 sub 4 particella 54 sub 5 e particella 54 sub 6; capitale € 1.875,23, totali € 5.875,23,

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

A FAVORE DI [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2012

Registro Particolare 24293 Registro Generale 34407 Atto di pignoramento immobiliare TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 595 del 21/09/2012

Gravante su immobili siti in Correzzola (PD) sezione urbana B foglio 13 particella 54 sub 3 e particella 54 sub 4 particella 54 sub 5 e particella 54 sub 6

A FAVORE DI [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 3/11/2021 *(quello oggetto della presente)*

Registro Particolare 31010 Registro Generale 46834 Atto di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Venezia, Repertorio 4177 del 18/10/2021, Gravante su immobili siti in Correzzola (PD) foglio 18 particella 54 sub 4 e particella 54 sub 6
A FAVORE DI MARTE SPV SRL con sede Conegliano (TV) cod. fisc. 04634710265,

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regolarità edilizia

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Correzzola:

- Rilascio di Concessione Edilizia n 1388/90 "*Costruzione di edificio a destinazione residenziale*",
- Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile è non regolare dal punto di vista urbanistico-catastale per le modifiche interne rilevate e per la mancanza dell'agibilità. L'immobile dovrà venire conformato mediante la presentazione di una pratica a sanatoria, della nuova scheda catastale e della domanda di agibilità con i relativi attestati relativi agli impianti (dichiarazioni di conformità). Il costo per la regolarizzazione viene stimato essere:

- 516 euro per la sanzione amministrativa (importo minimo previsto)

- 150 euro diritti di segreteria per sanatoria
- 100 euro diritti per n 2 nuove schede al Catasto Fabbricati,
- 2500 euro competenze professionali per il tecnico presentatore

L'onere complessivo stimato per la regolarizzazione dell'immobile è di euro 3.300.

3.0. Conclusioni

I beni oggetto di pignoramento sono stati individuati e descritti al precedente paragrafo. Per gli stessi è stato stimato un valore di mercato della quota venduta pari a euro 103.000 e i costi per la regolarizzazione amministrativa presso il Comune è stato stimato in 3.300 euro.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Rubano, 10/09/2022

ELENCO ALLEGATI

All. N° 1 – Estratto di Google Maps (pag. 9);

All. N° 2 – Estratto di mappa e visure al Catasto Terreni (pagg. 10-17);

All. N° 3 - Rilievo fotografico (pagg. 18-27).